

Årsredovisning för  
**Brf Mullvaden Första 20**  
769604-9795

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Mullvaden Första 20	2009-10-13	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1890, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaden har en total yta på 2 208 kvm varav 1 993 kvm är bostadsyta och 215 är lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

2 rok	3 rok	4 rok
13	9	5

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Butik	140	Ja	2025-09-30	3-årig m förlängning
Frisörsalong	75	Ja	2025-09-30	3-årig m förlängning

### I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

Gemensamma utrymmen	Ev kommentar
Cykelrum två (2) st	Inom fastigheten
Barnvagnsförråd	Inom fastigheten
Postboxrum	Inom fastigheten
Tvättstuga	Tillhör samfällighet
Grovsoprum	Tillhör samfällighet
Trädgård	Tillhör samfällighet

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2009-02-10.  
Byggnadens status är i huvudsak god.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Övriga viktiga avtal:

Serviceavtal med Hissen AB  
Serviceavtal med HSAB  
Serviceavtal med ESI Städ  
Avtal med Com Hem  
Avtal med Samfällighet  
Avtal med FT Drift AB  
Avtal med mattfirma Berendsen  
Avtal med CC Plåt och Tak AB  
Fastighetsförsäkring hos Brandkontoret

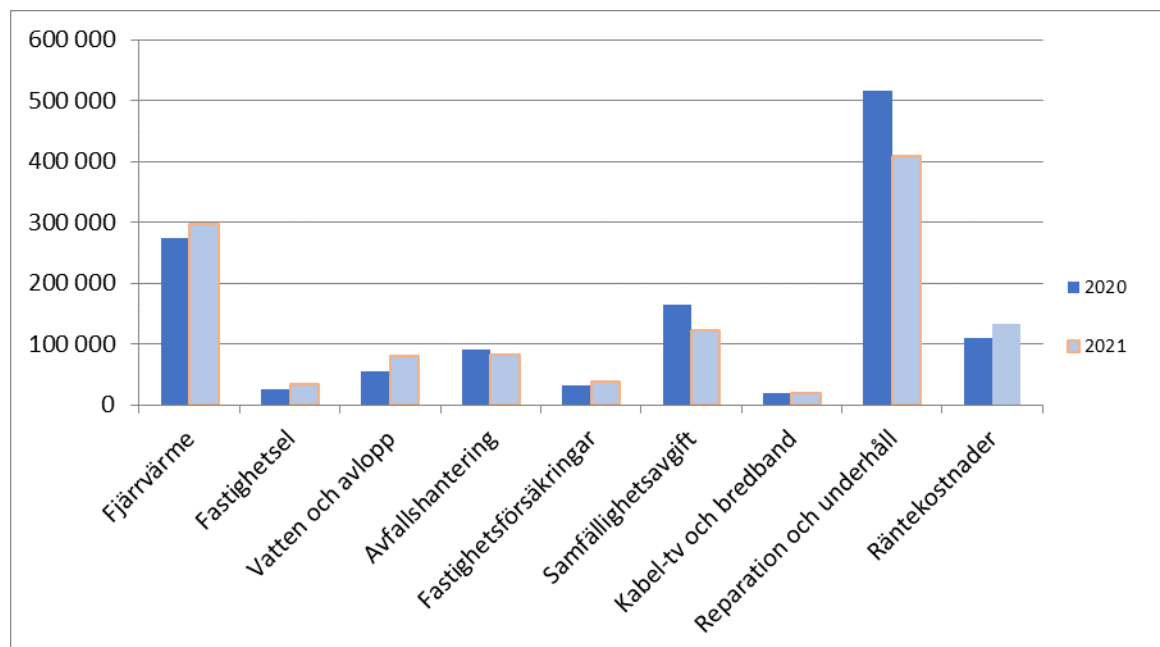
### Föreningens ekonomi

Inga planerade avgiftshöjning för 2022.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

### Fördelning av väsentliga kostnader:



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

Byte av tilluftsaggregat till uthyrda lokaler (Zoo-affär och Frisör)  
OVK-besiktning inkl. kartering i samband med OVK-besiktning  
Åtgärder i samband med befarad fuktskada plan 4:  
- Fuktmätningar totalt 3 tillfällen  
- Rivning av golvbeläggning, friläggning befarad fuktskada  
- Byte avloppsledning, del förlagd i bjälklag i samband med  
Renovering av fönsterbröstning och fönsterbänk, fuktskada plan 5

**Planerade händelser efter räkenskapsåret:**

Fiberanslutning till samtliga lägenheter.  
Iordningställande av sophantering för matavfall.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 3st överlåtits under 2021.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Antalet medlemmar vid årets början – 41  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 5  
Antalet medlemmar vid årets slut – 42

Under året har 4 stycken lägenheter upplåtits för långtidsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:  
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

### Styrelsen

Namn	Uppdrag
Monica Östberg	Ledamot
Åsa Synnerholm	Ledamot
Karolina Norberg	Ledamot
Stefan Lundhall	Ledamot
Ludvig Grenmo	Ledamot
Katarina Wennstam	Ledamot
My Lannefors	Suppleant
Carl Jansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Elias Haraldsson	Aktoriserad Revisor	Allegretto Revision AB

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Karin Larsen	Valberedning
Olle Lundin	Valberedning

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 kvm bostäder med bostadsrätt och 2 208 kvm total area.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 628 440	1 601 260	1 572 714	1 562 797	1 547 982
Resultat efter finansiella poster	-207 047	-179 265	-92 289	162 074	-308 307
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	538	512	512	512
Lån/kvm totalyta	4 407	4 509	4 509	4 599	4 626
Soliditet, %	84	83	83	83	83

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 765 293	1 977 457	135 302	-1 016 121	-179 265
Avsättning till underhållsfond			100 000	-100 000	
Uttag från underhållsfond			-235 302	235 302	
Föregående års resultat				-179 265	179 265
Årets resultat					-207 047
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 765 293</b>	<b>1 977 457</b>	<b>-</b>	<b>-1 060 084</b>	<b>-207 047</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Balanserat resultat	-1 060 084
Årets resultat	-207 047
<b>Totalt:</b>	<b>-1 267 131</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
Avsätts till underhållsfond	100 000
Uttag från underhållsfond (årets underhåll)	-42 096
Balanseras i ny räkning	-1 325 035
<b>Totalt:</b>	<b>-1 267 131</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 628 440	1 601 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 628 440</b>	<b>1 601 260</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och fastighetskostnader	2	-1 446 521	-1 422 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-268 740	-260 343
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 715 261</b>	<b>-1 683 141</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-86 821</b>	<b>-81 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 655	12 908
Räntekostnader	4	-133 881	-110 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 226</b>	<b>-97 384</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-207 047</b>	<b>-179 265</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-207 047</b>	<b>-179 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-207 047</b>	<b>-179 265</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	62 799 462	63 068 200
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		62 799 462	63 068 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 799 462</b>	<b>63 068 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		-	290 360
Övriga fordringar		4 801	4 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 094	79 250
Summa kortfristiga fordringar		65 895	374 427
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		683 336	850 819
Summa kassa och bank		683 336	850 819
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>749 231</b>	<b>1 225 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 548 693</b>	<b>64 293 446</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		52 765 293	52 765 293
Upplåtelseavgifter		1 977 457	1 977 457
Underhållsfond		-	135 302
Summa bundet eget kapital		54 742 750	54 878 052
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat förlust		-1 060 084	-1 016 121
Årets resultat		-207 047	-179 265
Summa ansamlad förlust		-1 267 131	-1 195 386
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 475 619</b>	<b>53 682 666</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 729 839	9 854 839
Summa långfristiga skulder		9 729 839	9 854 839
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	100 000	100 000
Balkongfond		20 044	14 668
Leverantörsskulder		85 021	77 772
Skatteskulder		4 931	4 121
Övriga skulder		21 112	49 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	112 127	509 883
Summa kortfristiga skulder		343 235	755 941
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 548 693</b>	<b>64 293 446</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Inkomstskatt**

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>År</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier	10
-Säkerhetsdörrar	20

Mark skrivs inte av.

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 043 103	1 043 058
Hysesintäkter bostäder	76 034	76 034
Hysesintäkter lokaler	484 373	428 629
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	10 063	7 582
Vidarefakturerade kostnader	14 137	14 137
Övriga avgifter och intäkter	730	729
<b>Summa</b>	<b>1 628 440</b>	<b>1 570 169</b>

## Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	169 773	100 156
Löpande reparationer	365 795	24 905
Periodiskt underhåll	42 096	490 837
Fjärrvärme	297 454	273 964
Fastighetsel	33 441	25 971
Vatten	79 575	54 102
Sophämtning	82 019	90 523
Försäkringspremier	38 081	32 297
Samfällighetsavgift	122 780	133 002
Kabel-tv	7 701	7 631
Bredband	11 625	11 627
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 143	84 333
Revisionsarvoden	12 870	13 360
Kameral förvaltning (avtal)	47 265	47 299
Övriga förvaltningskostnader	19 066	18 167
Överlåtelse, pant- och andrahandsuthyrningsavgifter	10 702	3 252
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 900	4 800
Övriga kostnader	16 235	6 573
<b>Summa</b>	<b>1 446 521</b>	<b>1 422 799</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Byggnader	236 350	236 351
Fastighetsförbättringar	32 390	23 255
Inventarier, verktyg och installationer		737
<b>Summa</b>	<b>268 740</b>	<b>260 343</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Räntekostnader	133 881	110 292

<b>Summa</b>	<b>133 881</b>	<b>110 292</b>
--------------	----------------	----------------

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	35 923 956	35 276 156
-Årets investeringar		647 800
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	35 923 956	35 923 956
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 682 209	-2 422 603
-Årets avskrivningar	-268 740	-259 606
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 950 949	-2 682 209
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	29 826 453	29 826 453
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 799 460</b>	<b>63 068 200</b>
Taxeringsvärde byggnad	27 047 000	27 047 000
Taxeringsvärde mark	45 528 000	45 528 000
<b>Summa</b>	<b>72 575 000</b>	<b>72 575 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde lokaler	4 575 000	4 575 000
<b>Summa</b>	<b>72 575 000</b>	<b>72 575 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	9 821	9 821
-Årets anskaffningar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	9 821	9 821
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 821	-9 084
-Årets avskrivning		-737
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 821	-9 821
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	27 492	28 916
Kameral förvaltning	-	11 833
Bostadsrätterna	-	4 900
Kabel-tv och bredband	2 906	2 906

Tomrättsavgift	30 695	30 695
<b>Summa</b>	<b>61 093</b>	<b>79 250</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Ränta bundet t o m</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea 3978 88 32938		1,50	2023-03-29	4 979 839	5 279 839
Nordea 3979 82 48333		0,78	2025-09-17	4 750 000	4 750 000
<b>Summa</b>				<b>9 729 839</b>	<b>10 029 839</b>
Avgår kortfristig del				-100 000	-100 000
<b>Varav långfristig del</b>				<b>9 629 839</b>	<b>9 929 839</b>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror		407 697
Fjärrvärme	44 687	34 746
Fastighetsel	2 518	2 518
Vatten	13 824	13 824
Sophantering	23 144	23 144
Revisionsarvode	12 235	12 235
Bokslut och årsredovisning	12 250	12 250
Teknisk förvaltning	3 469	3 469
<b>Summa</b>	<b>112 127</b>	<b>509 883</b>

## **Underskrifter**

Stockholm den

Ludvig Grenmo

Stefan Lundhall

Karolina Norberg

Åsa Synnerholm

Katarina Wennstam

Monica Östberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Elias Haraldsson

Auktoriserad Revisor